

## Umowa najmu nr SP118/BL/...../2022

Zawarta w dniu ..... w Warszawie, pomiędzy: **Miastem Stołecznym Warszawa, Plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, NIP 525-22-48-481**, będącym płatnikiem podatku od towarów i usług, zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”, reprezentowanym przez Panią Małgorzatę Stawiarską **Dyrektora Szkoły Podstawowej nr 118 im. Przyjaciół Mazowsza w Warszawie** na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta m.st. Warszawy Nr GP-.....z dnia .....

a

reprezentowaną przez:

Zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”

### § 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem Stołówkę o powierzchni 289,45m<sup>2</sup>, Kuchnię z wydawalnią, zmywalnią, magazynami, obieralnią, pokojem biurowym i socjalnym, korytarzem o powierzchni 137,45m<sup>2</sup> – utrzymywanie tych rejonów w czystości i porządku należy do najemcy znajdujące się w Szkole Podstawowej nr 118 im. Przyjaciół Mazowsza ul. Myśluborskiej 25 w Warszawie zwane dalej „przedmiotem najmu”.
2. Strony umowy zgodnie ustalają, iż przedmiot najmu będzie używany w celu prowadzenia przez Najemcę działalności w zakresie: przygotowywania posiłków dla uczniów - określonych odrębną umową.
3. Wynajmowany przedmiot najmu używany będzie przez Najemcę w wymiarze 12 godzin dziennie w następujących terminach: 01.03.2022r. do 31.08.2022r. w dni powszednie.
4. Wynajmujący przekazuje urządzenia i wyposażenie pomieszczeń Najemcy zgodnie z protokołem przekazania, stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.
5. Najemca oświadcza, iż znany mu jest stan techniczny przedmiotu najmu i nie zgłasza do niego żadnych zastrzeżeń.

### § 2

1. Tytułem czynszu za najem przedmiotu najmu Najemca zapłaci Wynajmującemu .....zł **netto** plus należny podatek **VAT**, co stanowi kwotę **brutto**.....
2. Czynsz określony w ust.1 płatny będzie przez Najemcę **z góry, nie później niż do 20 - tego dnia każdego miesiąca** na konto rachunku dochodów wydzielonych placówki **Szkoły Podstawowej nr 118 im. Przyjaciół Mazowsza** numer .....
3. Wynajmujący oświadcza, że czynsz należny na podstawie § 2 ust. 1 umowy nie jest niższy od minimalnej wysokości czynszu obliczonego na podstawie Zarządzenia nr 562/2021 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 14 kwietnia 2021 r. w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu za najem i dzierżawę nieruchomości oświatowych.

4. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
5. Stawka czynszu o którym mowa w ust. 1 obejmuje zryczałtowane koszty zużycia mediów, nieobjęte podlicznikami, tj...
6. W przypadku zainstalowania podliczników, opłaty będą pobierane przez Wynajmującego według wskazań podliczników na ostatni dzień każdego miesiąca.
7. Według wskazań podliczników będą naliczane opłaty za: energia elektryczna według wskazań podlicznika, zużycie gazu według faktury.
8. Płatność z tytułu zużycia mediów z podliczników naliczana będzie zgodnie ze stawkami z bieżących faktur Placówki za dany okres rozliczeniowy.
9. Najemca ponosił będzie inne dodatkowe opłaty miesięczne niezależne od stawki czynszu,- dezynfekcją, dezynsekcją i deratyzacją pomieszczeń kuchennych, odpowiednimi dopuszczeniami przez wyspecjalizowane instytucje, podatkiem od nieruchomości za wynajmowane lokale, koszty ubezpieczenia majątku i oc).
10. Najemca zobowiązany jest do dokonywania płatności **z tytułu zużycia mediów i kosztów bieżącego utrzymania w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury** przez Wynajmującego.
11. Najemca oświadcza, że jako podatnik podatku od nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych zobowiązuje się ponosić wszelkie ciężary podatkowe na gruncie ww. ustawy w związku z korzystaniem z przedmiotu najmu.
12. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wysokości czynszu mające swoje uwzględnienie we wzroście kosztów eksploatacji.
13. Tytułem zabezpieczenia roszczeń wynikających z niniejszej umowy Najemca zobowiązuje się do wniesienia kaucji przelewem na depozytowy rachunek bankowy DBFO – ..... kwotę w wysokości ..... brutto (słownie: .....) stanowiący równowartość jednokrotność miesięcznego czynszu wynikającego z zawartej umowy w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy.
14. W przypadku opóźnienia w terminie zapłaty należności tytułem umowy Najemca zobowiązany będzie do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych oraz rekompensaty za koszty odzyskiwania należności na zasadach określonych w art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, tj. 40 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5000 złotych, 70 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5000 złotych, ale niższa niż 50 000 złotych, 100 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50 000 złotych.
15. Wynajmujący jest uprawniony do potrącenia z kaucji kwot nieuiszczonego czynszu, odsetek za opóźnienie oraz kwot niezbędnych do naprawienia szkody wywołanej w przedmiocie najmu przez Najemcę. O potrąceniu Najemca zostanie poinformowany na piśmie.
16. Po zakończonym okresie umowy na pisemny wniosek Najemcy, Wynajmujący zobowiązany jest w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku do zwrotu kaucji lub jej

części pozostałej po dokonaniu potrąceń na wskazany rachunek bankowy Najemcy. Zwrot nastąpi w wysokości nominalnej wraz z odsetkami.

17. Za każdy rozpoczęty dzień bezumownego używania Przedmiotu najmu, Wynajmujący ma prawo dochodzenia od Najemcy odszkodowania w wysokości 10 % wartości miesięcznego czynszu brutto wskazanego w ust.1.

18. Strony zgodnie postanawiają, że przypadku całkowitego braku możliwości wykorzystania przedmiotu najmu z przyczyn od najemcy niezależnych z uwagi na wprowadzenie w kraju stanu epidemii, stanu epidemiologicznego lub innego stanu zagrożenia życia oraz zdrowia, a także w przypadku wprowadzenia ograniczeń ustawowych lub ograniczeń ustanowionych przez organy administracji wyłączających możliwość całkowitego korzystania z przedmiotu najmu, czynsz najmu nie będzie pobierany przez Wynajmującego za okres trwania stanów wskazanych powyżej.

19. Strony zgodnie postanawiają, że § 2 ust. 18 umowy nie ma zastosowania, w przypadku wprowadzenia na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego lub miejscowego na terenie Miasta Stołecznego Warszawy odrębnych uregulowań w zakresie przyznawania ulg obejmujących możliwość obniżenia lub odstąpienia od pobierania czynszu związanych z wprowadzeniem w kraju stanu epidemii, stanu epidemiologicznego lub innego stanu zagrożenia życia oraz zdrowia, a także w przypadku wprowadzenia ograniczeń ustawowych lub ograniczeń ustanowionych przez organy administracji wyłączających możliwość korzystania z przedmiotu najmu. W celu skorzystania z ulgi najemca będzie zobowiązany do złożenia wszelkich dokumentów i wniosków wymaganych przez przepisy, na podstawie których ulga będzie miała zostać udzielona.

### § 3

1. W ramach umowy Najemca:

- 1) użytkuje przedmiot najmu wraz z wyposażeniem z przeznaczeniem na prowadzenie stołówki/~~sklepiku/bufetu~~ dla uczniów/pracowników Wynajmującego,
- 2) nie może oddawać przedmiotu najmu ani jego części oraz wyposażenia w podnajem ani użyczenie lub dzierżawę,
- 3) na własny koszt doposaży przedmiot najmu w brakujące urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności. Dokupione wyposażenie stanowić będzie własność Najemcy,
- 4) swoją działalnością nie może powodować zakłóceń oraz ograniczeń działalności innych użytkowników budynku,
- 5) zobowiązany jest we własnym zakresie utrzymywać przedmiot najmu i wyposażenie w należyтым stanie technicznym, estetycznym i sanitarnym, w tym do codziennego sprzątnięcia i bieżących napraw w przedmiocie najmu,
- 6) zobowiązuje się do:
  - a) przestrzegania przepisów bezpieczeństwa (p.poż., BHP), sanitarnych i porządkowych zawartych w ogólnie obowiązujących przepisach prawa,
  - c) informowania Wynajmującego o awariach instalacji należących do Wynajmującego, pożarze oraz uszkodzeniach w przedmiocie najmu, a także natychmiastowego podejmowania niezbędnych działań celem uniknięcia powstania dalszych szkód,

d) udostępniania przedmiotu najmu i umożliwiania w nim wykonywania wszelkich prac i czynności należących do Wynajmującego, w tym związanych z przeglądami technicznymi i remontami prowadzonymi w budynku,

7) ponosi pełną odpowiedzialność za skutki niewłaściwego korzystania z przedmiotu najmu, instalacji technicznych i wyposażenia,

8) zwróci Wynajmującemu poniesione wydatki i koszty usunięcia szkód, które zostaną spowodowane z winy Najemcy

2. W ramach umowy Wynajmujący:

1) dba o prawidłowy stan instalacji technicznych w przedmiotu najmu stanowiących wyposażenie budynku,

2) zapewnia warunki dla dostawy energii elektrycznej i wody (zw. i cw.) do przedmiotu najmu oraz centralne ogrzewanie,

3) ubezpiecza budynek od ognia i innych zdarzeń losowych według zasad i zakresu ogólnie przyjętego w przepisach ubezpieczeniowych,

4) umożliwia dostęp do pomieszczeń uprawnionym osobom: Najemcy, który związany jest z obsługą i prowadzeniem stołówki/~~sklepiku/bufetu~~, korzystanie z przedmiotu najmu w dni ustawowo wolne od pracy wymaga uzyskania zgody Wynajmującego.

3. Najemca zobowiązuje się na własny koszt do:

1) ubezpieczenia składników majątku będących własnością Najemcy i znajdujących się w jego dyspozycji na podstawie innych tytułów prawnych, a Wynajmujący z tego tytułu nie ponosi żadnej odpowiedzialności,

2) usuwania odpadów produkcyjnych i nieczystości ze stołówki, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. z 2020r poz.20), w szczególności kodem 20 01 08 obejmującym odpady kuchenne ulegające biodegradacji,

3) serwisowania wyposażenia, o którym mowa w § 1 ust. 4 umowy.

4. Wszelkie prace remontowe, zmiany, przebudowy, adaptacje, ulepszenia i przeróbki w przedmiotu najmu oraz jego wyposażenia mogą być wykonywane pod warunkiem uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.

5. Wykonane przez Najemcę ulepszenia na stałe związane z przedmiotem najmu oraz wyposażeniem przechodzą nieodpłatnie na rzecz Wynajmującego.

6. Wynajmujący nie wyraża zgody na umieszczanie tablic informacyjnych, reklam, itp., na zewnątrz przedmiotu najmu.

#### § 4

1. Najemca zobowiązuje się do rozpoczęcia działalności stołówki w dniu 01/03/2022.

2. Najemca zobowiązuje się do świadczenia usług będących przedmiotem najmu zgodnie z obowiązującą technologią i należyłą starannością wymaganą przepisami branżowymi dotyczącymi zbiorowego żywienia zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 26 lipca 2016 (Dz.U. 2016 poz. 1154) w sprawie grup środków spożywczych przeznaczonych do sprzedaży dzieciom i młodzieży w jednostkach systemu oświaty oraz wymagań, jakie muszą spełnić środki spożywcze stosowane w ramach żywienia zbiorowego

dzieci i młodzieży w tych jednostkach oraz Zarządzenia nr 6244/2014 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 czerwca 2014r. w sprawie określenia zaleceń w zakresie organizacji żywienia w przedszkolach i szkołach dla których organem prowadzącym jest m.st. Warszawa.

3. Najemca zobowiązuje się do świadczenia usług będących przedmiotem najmu zgodnie z ustawą o bezpieczeństwie żywności i żywienia z dnia 25 sierpnia 2006r (Dz.U. 2020 poz. 2021).

4. W przypadku stwierdzenia niezgodności wydawanych posiłków z wymaganiami niniejszej umowy Wynajmujący jest uprawniony do żądania od Najemcy zapłaty kary umownej w wysokości 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych 0/100) za każde stwierdzone uchybienie. W przypadku, gdy szkoda przewyższa wysokość kary umownej Wynajmujący może dochodzić naprawienia szkody na zasadach ogólnych.

## § 5

1. Umowa zostaje zawarta na okres 01/03/2022 – 31/08/2022 i wchodzi w życie z dniem podpisania.

2. Zwrot przedmiotu najmu Wynajmującemu będzie dokonany protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.

3. Najemca zobowiązuje się opuścić przedmiot najmu oraz zwrócić Wynajmującemu Przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 dni od daty rozwiązania lub w dniu wygaśnięcia niniejszej Umowy.

4. Każda ze Stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia, biegnącego od daty doręczenia pisemnego oświadczenia o wypowiedzeniu.

5. Dopuszcza się rozwiązanie umowy w każdym terminie za pisemnym porozumieniem stron.

6. Wypowiedzenie umowy przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia może nastąpić w przypadku:

1) zalegania z czynszem za jeden miesiąc najmu i nie uregulowania w całości zaległego czynszu wraz z należnymi odsetkami w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie,

2) naruszania przez Najemcę warunków umowy, pomimo pisemnego upomnienia i upływu terminu wyznaczonego przez Wynajmującego na przywrócenie stanu zgodnego z warunkami umowy;

3) stwierdzenia niezgodnego z umową korzystania przez Najemcę z przedmiotu najmu oraz sprzętu i instalacji technicznych wyposażenia przedmiotu najmu,

4) jeżeli kontrola przeprowadzona przez inspekcję sanitarną wykaże, że zostało złamane prawo i nałoży karę finansową. Dyrektor będzie mógł rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym.

7. W przypadku pogorszenia stanu Przedmiotu najmu wykraczającego poza zakres zużycia wynikającego z prawidłowej eksploatacji, Najemca zobowiązany jest do przywrócenia Przedmiotu najmu do stanu poprzedniego na własny koszt na pisemne wezwanie Wynajmującego, w terminie określonym w tym wezwaniu.

8. W przypadku nieprzywrócenia Przedmiotu najmu przez Najemcę do stanu poprzedniego w terminie, o którym mowa w ust.2, Wynajmujący może żądać przywrócenia Przedmiotu najmu do stanu poprzedniego przez osobę trzecią na koszt i ryzyko Najemcy.

9. W przypadku uszkodzenia przez Najemcę urządzeń lub sprzętu stanowiących wyposażenie Przedmiotu najmu, Najemca obowiązany jest we własnym zakresie przywrócić je do stanu poprzedniego lub zapłacić Wynajmującemu karę umowną stanowiącą równowartość ceny nabycia tych urządzeń lub sprzętu.

## § 6

Najemca zobowiązuje się na podstawie odrębnej umowy do obsługi gastronomicznej półkolonii „Zima w mieście” w okresie ferii zimowych oraz „Lato w mieście” w okresie ferii letnich w siedzibie Wynajmującego - w przypadku gdyby Wynajmujący prowadził takie akcje na zlecenia miasta stołecznego Warszawy.

## § 7

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności dane go identyfikujące (gdy jest osobą fizyczną ograniczone do imienia, nazwiska ewentualnie imienia, nazwiska i firmy – jeżeli umowę zawiera w ramach prowadzenia działalności gospodarczej), przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia podlegają udostępnieniu w trybie ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 2176).

2. Szkoła Podstawowa nr 118 jako Administrator danych osobowych spełnił wobec osób, których dane osobowe podlegają przetwarzaniu w związku z zawarciem i realizacją niniejszej umowy obowiązek informacyjny określony w art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz.U.UE.L.2016.119.1), którego treść zawarto w załączniku do niniejszej umowy.

3. Realizacja niniejszej umowy nie wiąże się z przetwarzaniem danych osobowych przez Najemcę, dla których Administratorem danych osobowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz.U.UE.L.2016.119.1) jest Szkoła Podstawowa nr 118 im. Przyjaciół Mazowsza.

## § 8

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości [Kliknij lub naciśnij tutaj](#), aby wprowadzić tekst.brutto (słownie [Kliknij lub naciśnij tutaj](#), aby wprowadzić tekst.brutto) za odstąpienie od umowy przez Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy.

2. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną za każdorazowy przypadek

nienależytego wykonania umowy w wysokości.....brutto  
(słownie.....brutto.

3. Przez nienależyte wykonanie umowy rozumie się wszelkie naruszenia prawa i postanowień określonych w niniejszej umowie i załącznikach do tej umowy.

4. Zapłata kary umownej nie wyłącza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych za poniesioną szkodę.

## § 9

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

2. Na podstawie art. 4c ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych Wynajmujący oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy.

3. Spory mogące wynikać z umowy rozpatrywać będzie Sąd właściwy miejscowo dla Wynajmującego.

4. Wszelkie zmiany niniejszej umowy oraz załączników do tej umowy, jak również składane w trakcie jej realizacji oświadczenia, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

5. Brak pisemnego powiadomienia o zmianie adresu do korespondencji, w razie zwrotu korespondencji bez doręczenia, wywołuje skutek doręczenia pod adresem określonym w umowie.

6. Wyjątkiem od powyższych postanowień jest możliwość przekazywania między Stronami w trybie roboczym (drogą e-mail) obrazu faktury w formacie PDF.

## § 10

1. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania wszelkich przepisów prawa powszechnie obowiązującego oraz miejscowego, jak również regulaminów i wytycznych w zakresie ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii wywołanym zakażeniami wirusem SARS-CoV-2, w szczególności wprowadzonych rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 16 maja 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii oraz szczegółowymi wytycznymi sanitarnymi dla otwarcia obiektów sportowych m.st. Warszawy w czasie epidemii koronawirusa w Polsce.

2. Najemca oświadcza, że znana jest mu treść wskazanych w ust. 1 niniejszego paragrafu przepisów i regulaminów, jak również wytycznych oraz zobowiązuje się do monitorowania aktualnego stanu prawnego.

3. Najemca w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy jest odpowiedzialny za wszelkie nieprawidłowości w zakresie przestrzegania zasad określonych na podstawie przepisów, aktów prawa miejscowego, regulaminów i wytycznych obecnie obowiązujących, jak również ich zmian, uchwalenia lub wydania nowych przepisów, zasad oraz wytycznych. Najemca nieodwołalnie zobowiązuje się do zwrotu ewentualnie nałożonych kar administracyjnych

na Wynajmującego za naruszenie zasad wynikających z winy Najemcy w terminie 14 dni od daty wezwania do jej zapłaty.

4. Najemca zobowiązany jest do:

- a) zapewnienia własnych środków dezynfekujących dla osób którym udostępniany jest przedmiot najmu,
- b) zapewnienia własnych środków dezynfekujących w celu przeprowadzenia dezynfekcji wynajmowanych powierzchni oraz sprzętu,
- c) zapewnienia środków ochronnych w szczególności w postaci maseczek medycznych oraz rękawic jednorazowych, o ile obowiązek ich używania będzie wynikał z przepisów, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu lub zarządzenia detektora placówki.

5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli obowiązków określonych w ust. 4 niniejszego paragrafu.

6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do natychmiastowego rozwiązania umowy w przypadku naruszenia przepisów, zasad lub wytycznych, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu oraz obowiązków określonych w ust. 4 niniejszego paragrafu.

7. Strony zgodnie postanawiają, że Wynajmujący nie ma obowiązku udostępnienia pomieszczeń o których mowa w § 1 ust. 1, jak również zagwarantowania pomieszczeń zastępczych w przypadku, gdy niemożliwość ich udostępnienia będzie wynikała z ograniczeń, nakazów lub zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii, w tym zamknięciu budynku na skutek podejrzenia lub wystąpienia przypadków zakażenia wirusem SARS-CoV-2. Wynajmujący niezwłocznie poinformuje Najemcę o wystąpieniu okoliczności uniemożliwiających lub ograniczających udostępnienie pomieszczeń. Okoliczności te nie będą uważane za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy przez Wynajmującego a Najemcy nie będzie przysługiwało związku z tym stanem rzeczy jakiegokolwiek odszkodowanie od Wynajmującego.

## § 11

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załącznik do umowy stanowi odpowiednio:

1. Wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o działalności gospodarczej

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA